

Taloustieteen laitos
Syksy 2017

Vuokra- ja omistusasumisen verotus Suomessa

Asumisen verotuksen vaikutukset kotitalouksien
käyttäytymiseen, tulonjakoon ja hyvinvointiin

Kandidaatintutkielma
Johanna Reijonen

Opponentti: Jenni Määttä
Ohjaajat: Pauli Murto ja Mikko Mustonen

Tekijä Johanna Reijonen

Työn nimi Vuokra- ja omistusasumisen verotus Suomessa:Asumisen verotuksen vaikutukset kotitalouksien käyttäytymiseen, tulonjakoon ja hyvinvointiin

Tutkinto Kauppatieteiden kandidaatti

Koulutusohjelma Taloustiede

Työn ohjaajat Pauli Murto ja Mikko Mustonen

Hyväksymisvuosi 2018**Sivumäärä** 28**Kieli** Suomi

Tiivistelmä

Tämä kandidaatintutkielma tarkastelee vuokra- ja omistusasumisen verokohtelua Suomessa. Tutkielman tavoitteena on selvittää, miten verotus kohtelee omistusasumista vuokralla asumiseen nähden ja millaisia vaikutuksia asumisen hallintamuodon suhteen eriävällä verotuksella on yhtäältä kotitalouksien käyttäytymiseen ja toisaalta tulonjakoon sekä hyvinvointiin.

Kirjallisuuskatsauksen perusteella voidaan todeta, että verotus suosii omistusasumista suhteessa vuokra-asumiseen monin eri tavoin. Omistusasumista suosivan verotuksen aikaansaamien käyttäytymisvaikutusten voidaan nähdä johtavan hyvinvointitappioihin, joita ei syntyisi samalla tavoin neutraalin verotuksen oloissa. Asunnon myyntivoitosta perittävä luovutusvoittovero aiheuttavaa esimerkiksi lukitusvaikutuksen: asunnon myyntiä lykkäämällä välttyy veron maksamiselta. Tällöin omaisuus ei välttämättä päädy tuottavimpaan mahdolliseen kohteeseen. Asumisen lievempi verotus suhteessa muihin sijoituskohteisiin puolestaan hidastaa talouskasvua, sillä se luo kotitalouksille kannustimen ostaa arvokkaampia asuntoja muiden sijoitusten kustannuksella.

Vaikuttaakin siltä, että omistusasumisen verotusta tulisi saada lähemmäs vuokra-asumisen verokohtelua – esimerkiksi laskennallista asuntotuloa verottamalla. Verotuksen saattamisella neutraalimmaksi asumismuotojen suhteen on osoitettu olevan laajoja positiivisia vaikutuksia kotitalouksien käyttäytymiseen, tulonjakoon ja hyvinvointiin liittyen.

Avainsanat Asuntomarkkinat, verotuksen lukitusvaikutus, laskennallinen asuntotulo

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	1
2. Asuntomarkkinoiden erityispiirteet.....	3
2.1. Asunto kestokulutushyödykkeenä ja sijoituskohteena	3
2.2. Vuokraaminen ja omistaminen asumisen hallintamuotoina	4
2.3. Asumisen verotus ja verotuet Suomessa	5
3. Asumisen verotuksen vaikutukset kotitalouksien käyttäytymiseen.....	8
3.1. Asunnon arvonnousu ja verojen vaikutukset muuttamiseen	8
3.2. Verotuksen vaikutukset kotitalouksien sijoituskäyttäytymiseen.....	10
3.2.1. Omistusasunnon verotus suhteessa muihin sijoituksiin.....	10
3.2.2. Asunto kotitalouden suurimpana yksittäisenä varallisuuseränä.....	11
3.3. Kotitalouksien käyttäytymisestä johtuvat kansantaloudelliset vaikutukset.....	14
4. Omistusasumisen verotukien vaikutukset tulonjakoon ja hyvinvointiin	16
4.1. Omistusasujan saaman verotuen laskeminen.....	16
4.2. Asuntotulon suuruusluokka.....	18
4.3. Asuntotulon aiheuttamat tulonjakovaikutukset	19
4.4. Tulonjako- ja hyvinvointivaikutukset yksilöiden elinkaaren näkökulmasta.....	21
5. Johtopäätökset	23
5.1. Tutkielman tulokset ja tulosten perusteella tehtävät suositukset.....	23
5.2. Ehdotuksia tutkielman täydentämiseksi	25
Lähteet.....	26

1. Johdanto

Asuntomarkkinoilla yksi kotitalouksien keskeisimmistä päätöksistä kohdistuu asumismuodon valintaan vuokra- ja omistusasumisen välillä. Valintaan vaikuttavat useat seikat, kuten elämäntilanne ja taloudellinen asema. Myös verotuksen voidaan nähdä vaikuttavan kotitalouksien asumisen hallintamuodon valintaan vuokra- ja omistusasunnon välillä, sillä verojärjestelmä tukee omistusasunnossa asumista monin eri tavoin. Asumisen verotuskysymykset ovat tärkeitä myös julkisen talouden kannalta, sillä kotitaloudet käyttävät varallisuudestaan merkittävän osan asumiseen.

Tämän kandidaatintutkielman tavoitteena on selvittää, miten verotus kohtelee omistusasumista vuokralla asumiseen nähden ja millaisia vaikutuksia asumisen hallintamuodon suhteen eriävällä verotuksella on. Yhtenä hyvän verojärjestelmän tärkeänä periaatteena pidetään sitä, ettei verotus ohjaa tarpeettomasti kotitalouksien päätöksentekoa (VATT-työryhmä 2013). Asumisen verotus poikkeaa tästä periaatteesta kuitenkin monin tavoin ja siksi tässä tutkielmassa pyritään tarkastelemaan, millaisia vaikutuksia omistus- ja vuokra-asumisen erilaisella verokohtelulla on kotitalouksien käyttäytymiseen etenkin asunnon vaihtamisen ja sijoittamisen näkökulmasta. Verotuksen tavoitteena voidaan pitää myös tuloerojen tasaamista, joten tutkielman toisena keskeisenä painopisteenä on omistusasumisen verotukien aiheuttamat tulonjako- ja hyvinvointivaikutukset.

Valtiovarainministeriön (2010) verotuksen kehittämistyöryhmä on pohtinut asumisen verotukseen liittyviä uudistusvaihtoehtoja. Vuonna 2012 täytäntöön pannun asteittaisen korkovähennysoikeuden rajaamisen lisäksi kyseinen työryhmä on pohtinut mahdollisia muita verouudistusvaihtoehtoja. Ehdotukset luovat raamit tälle kirjallisuuskatsaukselle. Yksi verouudistusvaihtoehto liittyy muuttamisen verottamiseen ja ehdottaa vuokra- ja omistusasunnon myynnistä saatujen luovutusvoittojen verotuksen samankaltaistamista. Toinen uudistusvaihtoehto koskee puolestaan omistusasujan laskennallisen asuntotulon verottamista. Asuntotulolla tarkoitetaan omistusasunnossa asuvan kotitalouden saamaa etua verrattuna vastaavan kaltaisessa vuokra-asunnossa asuvaan kotitalouteen. Etu

syntyy siitä, että asunnosta peritään enemmän veroa, jos se on vuokratyössä kuin jos asunnon omistaja asuu asunnossa itse. Annettujen kehitysehdotusten vuoksi tämä tutkielma rajautuu tarkastelemaan kyseisiin uudistusvaihtoehtoihin liittyvien verojen ja verotukien – luovutusvoittoveron, pääomatuloveron ja laskennallisen asuntotulon – vaikutuksia kotitalouksien käyttäytymiseen taloustieteellisestä näkökulmasta tehdyn teoreettisen ja empiirisen tutkimuksen pohjalta. Tehtyä rajausta puoltaa se, että asuntotulon verottomuuden muodossa omistusasujien saama verotuki sekä oman asunnon luovutusvoittojen verottomuuden aiheuttama verotuki ovat fiskaalisesti kaikkein merkittävimmät asumisen verotuet Suomessa.

Tutkielma käsittelee verotusta Suomen asuntomarkkinoilla ja perustuu pitkälti suomalaisiin asiantuntijaselvityksiin ja tutkimuksiin. Katsauksen keskeisiä lähteitä ovat Saarimaan (2011) tutkimukset laskennalliseen asuntotuloon liittyen sekä Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen ja Valtiovarainministeriön asiantuntijaselvitykset. Lisäksi asuntomarkkinoiden verokohtelua tarkastellaan soveltuvin osin myös kansainvälisen tutkimuksen näkökulmasta, sillä suomalaisia tutkimuksia asumisen verotukseen liittyen on tehty melko vähän.

Tämän kandidaatintutkielman ja myös muiden aiheesta tehtyjen katsausten perusteella voidaan todeta, että verotus suosii omistusasumista suhteessa vuokra-asumiseen. Vaikuttaakin siltä, omistusasumisen verotusta tulisi saattaa lähemmäs vuokra-asumisen verokohtelua. Verotuksen saattamisella neutraalimmaksi asumismuotojen välillä on osoitettu olevan laajoja positiivisia vaikutuksia kotitalouksien käyttäytymiseen, tulonjakoon ja hyvinvointiin liittyen.

Luvussa 2 käsitellään Suomen asuntomarkkinoiden erityispiirteitä ja esitellään asumisen verot ja verotuet. Luvussa 3 tarkastellaan asumisen verotuksen vaikutuksia kotitalouksien käyttäytymiseen ensiksi asunnon vaihtamiseen kohdistuvaan luovutusvoittoverotukseen ja toiseksi asuntosijoittamisen sekä pääomatuloverotuksen näkökulmasta. Luvussa 4 käsitellään asumisen verotukien aiheuttamia tulonjako- ja hyvinvointivaikutuksia. Lopuksi luvussa 5 tehdään yhteenveto tutkimustuloksista ja pohditaan, millaisia verouudistussuosituksia voidaan tutkielmaan perustuen tehdä.

2. Asuntomarkkinoiden erityispiirteet

2.1. Asunto kestokulutushyödykkeenä ja sijoituskohteena

Asuntoa tarkastellaan taloustieteellisessä tutkimuksessa usein kahdenlaisena hyödykkeenä; yhtäältä asunto voidaan nähdä kestokulutushyödykkeenä ja toisaalta sijoituskohteena. Asunnolla on siis ikään kuin kaksi samanaikaista roolia ja taloustieteen termin omistusasunto voidaan määritellä pääomahyödykkeeksi, jota käytetään samanaikaisesti kulutushyödykkeiden – asumispalveluiden – tuottamiseen. (Englund 2003).

Ajateltaessa asuntoa kestokulutushyödykkeenä, voidaan sillä nähdä olevan tiettyjä erityispiirteitä verrattuna muihin kestokulutushyödykkeisiin. Monista muista kulutushyödykkeistä poiketen asunto on sidottu tiettyyn paikkaan, joten asunnon haluttavuuteen vaikuttavat muun muassa asuinalueen palvelut ja viihtyisyys. Tästä johtuen asuntomarkkinat ovat hyvin paikallisia ja asumisen hinta vaihtelee alueiden välillä. (Valtiovarainministeriö 2010).

Omistusasujalle oma asunto on kestokulutushyödykkeen lisäksi sijoituskohde. Useimmille kotitalouksille omistusasunto ja asunnon rahoittamiseksi otettu asuntolaina ovat suurimmat varallisuuserät. Tilastokeskuksen vuoden 2013 varallisuustutkimuksen mukaan omassa asunnossa asui noin 68 % kotitalouksista ja asunnon osuus kokonaisvarallisuudesta oli noin 53 %. (Suomen virallinen tilasto 2015). Saarimaan (2011) mukaan vielä edellä mainittua suurempi osa omistaa asunnon jossakin elämänsä vaiheessa. Kotitalouksien kulutuksesta keskimäärin neljäsosa kuluu asumiseen, joten asumisen verotus on merkittävässä osassa niin kotitalouksien kuin julkisen taloudenkin kannalta (Määttänen 2009, s. 79).

2.2. Vuokraaminen ja omistaminen asumisen hallintamuotoina

Asuntomarkkinoilla yksi kotitalouksien tärkeimmistä päätöksistä kohdistuu asumismuodon valintaan vuokra- ja omistusasumisen välillä. Laakson ja Loikkasen (2004) mukaan valinta asumismuotojen välillä olisi yhdenmukainen, mikäli pääomamarkkinat olisivat täydelliset, asumisen tukijärjestelmät olisivat neutraalit ja erityyppisiä asuntoja olisi runsaasti tarjolla. Tällöin omistusasumisen vuosittaiset käyttökustannukset olisivat pitkällä aikavälillä keskimäärin yhtä suuret kuin markkinaehtoisien vuokra-asumisen vuokrat ja asunnon markkinahinta olisi yhtä suuri kuin nettovuokratulojen nykyarvo. Todellisuudessa kotitaloudet eivät kuitenkaan saa luottoa asunnon hankintaa varten samoilla ehdoilla, minkä takia pienituloiset kotitaloudet päätyvät suurituloisia suuremmalla todennäköisyydellä vuokra-asuntomarkkinoille. Koulutustasolla on samansuuntainen vaikutus: mitä korkeampi on koulutus, sitä suurempi todennäköisyys asunnon omistamiseen on. Suomen asuntomarkkinoilla kotitalouden elinkaari vaikuttaa sekä asunnon hallintamuotoon, että oman asunnon rahoitukseen: nuoret ovat iäkkäitä todennäköisemmin vuokra-asujia ja iäkkäillä omistusasujilla on puolestaan muita omistusasujia todennäköisemmin velaton oma asunto. (Laakso ja Loikkanen 2004, s. 261-263; Valtiovarainministeriö 2010).

Tarkasteltaessa vuokra- ja omistusasumisen verorasitusta, on syytä ensin määritellä, mitä eri asumismuodot tulevat kotitaloudelle maksamaan. Vuokra-asunnon osalta määrittely on yksinkertainen; asumisen kustannus on sama kuin kotitalouden asumisestaan maksama vuokra. Omistusasumisen hintaa laskettaessa esimerkiksi Määttänen (2009) määrittelee omistusasumisen hinnaksi sen määrän kulutusta, josta kotitalouden tulee omistusasumisen vuoksi luopua. Asumisen hinnan voidaan nähdä siis muodostuvan välittömistä asumiskuluista, kuten asunto-osakeyhtiön hoitovastikkeesta, asunnon kulumisen seurauksena tulevista korjauskuluista ja pääomakustannuksista. Pääomakustannukset sisältävät asuntolainan korot ja tuoton, jonka asuntoon sijoitettu oma pääoma tuottaisi vaihtoehtoisessa sijoituskohteessa. Lisäksi pääomakustannuksiin voidaan lukea asunnon arvon muutokset; pääomakustannus kasvaa asunnon arvon laskiessa ja puolestaan pienenee asunnon arvon noustessa. (Määttänen 2009, s. 80; Valtiovarainministeriö 2010).

2.3. Asumisen verotus ja verotuet Suomessa

Asumiseen kohdistuu Suomessa useita eri veromuotoja ja verotukia, eikä asumisen verotusta voida pitää neutraalina asumisen hallintamuodon suhteen. Asumisen tukijärjestelmät, erityisesti asumiskulutukseen liittyen, ovat voimakkaasti eriytyneet vuokra- ja omistusasumisen välillä. Pienituloisia kotitalouksia tuetaan tulositonnaisten suorien asumistukien, kuten yleisen asumistuen, muodossa. Asumistukea maksetaan sekä vuokra- että omistusasunnossa asuville, mutta suurin osa pienituloisista asuu vuokra-asunnossa, joten valtaosa asumistuista kohdentuu vuokra-asujille. Omistusasumista tuetaan puolestaan lähinnä verotuilla, kuten asuntolainojen korkojen verovähennysmahdollisuuden ja oman asunnon myyntivoiton verottomuuden avulla. Lisäksi toisinaan julkiseen keskusteluun nouseva asuntotulon verottomuus voidaan nähdä eräänlaisena omistusasumisen tukimuotona. Verotus suosii siis omistusasumista monin eri tavoin. Suomen järjestelmä ei kuitenkaan ole poikkeuksellinen, sillä useissa muissakin valtioissa verotus suosii omistusasumista suhteessa muihin asumismuotoihin ja sijoituksiin. (Laakso & Loikkanen 2004, s. 262; Saarimaa 2011).

Vuokranantaja maksaa vuokra-asunnon tuotosta *pääomatuloveroa*, joka on 30 000 euroon asti suuruudeltaan 30 prosenttia ja sen ylimenevältä osalta 34 prosenttia. Omistusasunnossa asuva ei puolestaan maksa vastaavaa veroa. Tästä johtuen asunnosta peritään enemmän veroa silloin, kun se on vuokratyössä ja vähemmän veroa silloin kun asunnon omistaja asuu asunnossa itse. Tällainen epäsymmetrinen verokohtelu aiheuttaa vuokra- ja omistusasumisen välille kustannuseron. Kirjallisuudessa tästä käytetään usein käsitteitä omistusasumisen *laskennallinen asuntotulo* tai laskennallinen vuokra. Asuntotulolla tarkoitetaan siis omistusasunnossa asuvan kotitalouden saamaa etua verrattuna vastaavan kaltaisessa markkinahintaisessa vuokra-asunnossa asuvaan kotitalouteen. Omistusasumisen verotuksen edullisuus vuokra-asumiseen verrattuna selittyy taloustieteellisessä tarkastelussa usein sillä, ettei laskennallista asuntotuloa veroteta. Suomessa asuntotuloa verotettiin hyvin lievästi vuodesta 1973 vuoteen 1992 asti. (Määttänen 2009, s. 82, Tilastokeskus 2017).

Asuntotulon verotuksen korvasi vuoden 1992 jälkeen asunnonomistajan maksama *kiinteistövero*. Kiinteistövero vaihtelee Suomessa kunnittain. Kiinteistöveroprosentit määräytyvät kiinteistötyypin mukaan ja kunnanvaltuusto voi määrätä erityyppisten kiinteistöjen veroprosentit valtion asettamien rajojen puitteissa. Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentiksi voidaan määrätä vähintään 0,41 ja enintään 0,90 (Kiinteistöverolaki 654/1992, 12§). Kiinteistövero ei kohtele vuokra- ja omistusasumista eri tavoin, vaan kohdistuu samalla tavoin kumpaankin hallintamuotoon, joten sitä ei tarkastella tässä tutkielmassa kyseistä esittelyä enempää. (Eerola, Lyytikäinen & Saarimaa 2014).

Asuntolainan korkojen vähennyskelpoisuuden suhteen vuokranantajan ja omistusasujan verokohtelu ei puolestaan ole samanlaista. Asuntolainan korot voidaan vähentää verotuksessa osittain, mikäli laina kohdistuu vakituisen asunnon hankkimiseen. Asuntolainojen korkomenot sai vähentää verotuksessa täysimääräisesti vuoteen 2011 asti, minkä jälkeen vähennysoikeutta on laskettu asteittain. Vuonna 2017 asuntolainan korkomenojen verovähennys on 45 % ja vuonna 2018 enää 35 %. (Tuloverolaki 1535/1992, 58 b §). Sijoituskäyttöön hankitun vuokra-asunnon hankkimista varten otetun lainan korot ovat puolestaan edelleen kokonaan vähennyskelpoisia verotuksessa, sillä kyseessä on tulonhankkimisvelka ja laina kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen (Verohallinto 2017). Omistusasuntojen lainojen korkojen verovähennysoikeuden rajaamisen voidaan nähdä tasoittaneen verokohtelua vuokra- ja omistusasumisen välillä, sillä omistusasumisen keskimääräinen verotus on kiristynyt suhteessa vuokra-asumisen verotukseen. On kuitenkin syytä huomata, että verotus on muutoksen myötä kiristynyt ainoastaan niiden kotitalouksien osalta, jotka rahoittavat asuntonsa asuntolainalla. Omalla pääomalla asuntonsa rahoittaneiden verotus ei ole muuttunut. (Määttänen 2009; s. 82, 89).

Asunnon vaihdon yhteydessä tulee maksettavaksi *varainsiirtovero*. Asunto-osakkeiden osalta vero on 2 % ja kiinteistöjen osalta 4 % kauppahinnasta. Varainsiirtoverolain mukaan alle 40-vuotias täysi-ikäinen ensiasunnon ostaja on kuitenkin vapautettu varainsiirtoverosta. (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 6§, 20§ & 25§). Mikäli kotitalous muuttaa usein, saattaa vuokra-asuminen tulla kotitaloudelle omistusasumista

edullisemmaksi. Varainsiirtoveron voidaan siis nähdä tasoittavan vuokra- ja omistusasujien välistä verotusta. Varainsiirtovero nähdään kuitenkin usein vaikutuksiltaan negatiivisena, sillä se nostaa asunnonvaihdon hintaa ja saattaa siten vähentää esimerkiksi työn perässä muuttamista. Lisäksi sen voidaan nähdä kasvattavan nuorten lapsiperheiden velkaantumista, koska veron myötä on kannattavaa ostaa jo nuorena asunto, joka on tarpeeksi tilava myöhemmin lasten kasvaessa. (Määttänen 2009, s. 83-84).

Asunnon myyntivoitosta peritään *luovutusvoittoveroa*. Luovutusvoitot ovat pääomatuloa, jolloin asunnon myyntivoittoa verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. Oman asunnon luovutusvoitto ei kuitenkaan ole veronalaista tuloa, mikäli verovelvollinen on omistanut asunnon vähintään kaksi vuotta ja käyttänyt asuntoa omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan joko omana tai perheensä vakituksena asuntona. (Tuloverolaki 1535/1992, 48§ & 50 §:n 2 momentti).

Useat verot ja verotuet vaikuttavat siis asumiseen ja eri verotukien määrälliset vaikutukset vaihtelevat paljon. Asuntotulon verottomuuden muodossa omistusasujien saama verotuki oli vuonna 2016 vajaat 3,1 miljardia euroa. Oman asunnon luovutusvoittojen verottomuuden aiheuttama verotuki oli puolestaan samana vuonna noin 1,3 miljardia euroa ja asuntojen korkovähennysoikeuden muodossa annettu tuki noin 240 miljoonaa euroa. Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverosta vapauttamisen kautta saama verotuki oli vuonna 2016 noin 95 miljoonaa euroa. (Antikainen, Laakso, Lönnqvist, Pyykkönen & Soininvaara 2017).

3. Asumisen verotuksen vaikutukset kotitalouksien käyttäytymiseen

Kuten jo tutkielman johdannossa on todettu, hyvän verojärjestelmän periaatteisiin kuuluu, että se vaikuttaa kotitalouksien käyttäytymiseen mahdollisimman vähän (VATT-työryhmä 2013). Omistusasumisen suosiminen verotuksessa vuokra-asumiseen nähden vaikuttaa kuitenkin kotitalouksien käyttäytymiseen monella eri tapaa. Seuraavaksi tarkastellaan Valtiovarainministeriön (2010) verouudistusehdotusta silmällä pitäen muuttamisen verottamisen vaikutuksia kotitalouksien asunnonvaihtokäyttäytymiseen. Tämän jälkeen tarkastellaan asumisen verotuksen vaikutuksia kotitalouksien sijoituskäyttäytymiseen. Omistusasumisen kevyempi verotus vuokra-asumiseen ja muihin sijoitusmuotoihin nähden kannustaa hankkimaan omistusasunnon kohtuullisen suurellakin velkavivulla. Tällä voidaan nähdä olevan laajoja kansantaloudellisia vaikutuksia, joita esitellään kappaleen lopussa.

3.1. Asunnon arvonnousu ja verojen vaikutukset muuttamiseen

Asuntomarkkinoille tyypillisiä ovat asunnonvaihdon korkeat transaktiokustannukset, joihin lukeutuvat asunnon etsintä-, muutto-, kunnostus-, välitys- ja verokustannukset. Verokustannuksista sekä varainsiirto- että luovutusvoittovero voivat vähentää asuntokauppojen määrää, sillä ne kannustavat kotitalouksia lykkäämään muuttamista ja asumaan tilanteeseensa nähden sopimattomissa, esimerkiksi väärän kokoisissa, asunnoissa. Valtiovarainministeriön (2010) yhtenä mahdollisena verouudistusehdotuksena on siksi esitetty verotuksen yhtenäistämistä joko vapauttamalla vuokra-asunnot luovutusvoittoverotuksesta tai ulottamalla luovutusvoittoverotus omistusasuntoihin myös kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen. (Antikainen ym. 2017, Eerola ym. 2014).

Luovutusvoittoverotuksen tärkeä taloustieteellisessä kirjallisuudessa esiintyvä ongelmakohta on se, että voittojen tai tappioiden verot realisoituvat maksettavaksi vasta siinä vaiheessa, kun omaisuus myydään. Tästä johtuen pitämällä asunto omassa

omistuksessa myymisen sijaan välttyy luovutusvoittoverolta, mikäli asunnon arvo on noussut. Tätä kutsutaan verotuksen lukitusvaikutukseksi. Luovutusvoittoveron vuoksi omaisuutta on kannattavaa pitää vähemmän tuottavassa kohteessa uuden tuottavamman kohteen sijasta. Lukitusvaikutus aiheuttaa hyvinvointitappiota, sillä pääomat eivät kohdennu tehokkaasti. Luovutusvoittoverotuksen aiheuttama lukitusvaikutus on keskeinen syy siihen, että omistusasunnot on jätetty kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen täyttymisen jälkeen luovutusvoittoverotuksen ulkopuolelle. (Auerbach & Bradford 2004, Eerola 2015, Valtiovarainministeriö 2010).

Luovutusvoittoverotus voi vaikuttaa yhtäältä kotitalouden päätökseen siirtää asuntovarallisuutta muuhun sijoitusvarallisuuteen tai kulutukseen ja toisaalta myös muuttopäätökseen, sillä vero nostaa kotitalouden muuttokustannuksia. Oman asunnon luovutusvoittoverotuksen nähdään vähentävän kotitalouksien muuttoalttiutta ja johtaa siihen, että asuntokaupan molempia osapuolia hyödyttäviä kauppiaa jää syntymättä. Suomessa oman asunnon luovutusvoittojen muuttuminen verottomaksi kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen kannustaa lykkäämään asunnon myyntiä siihen asti, kunnes kahden vuoden määräaika täyttyy. Suomalaisia tutkimuksia luovutusvoittoveroista ei ole julkaistu, mutta verojen periaatteet ovat kansainvälisesti tarkasteltuna hyvin samankaltaisia. Seuraavat yhdysvaltalaiset tutkimustulokset antavat melko luotettavaa kuvaa myös Suomen tilanteesta. (Eerola ym. 2014, Eerola 2015).

Yhdysvalloissa vuonna 1997 voimaan tullut verouudistus (Taxpayer Relief Act 1997) muutti osaltaan asuntojen luovutusvoittojen verokohtelua ja verouudistusta onkin käytetty lähtökohtana useille asunnon luovutusvoittojen lukitusvaikutuksia tarkasteleville tutkimuksille. Ennen vuotta 1997 omistusasujien asunnostaan saamia luovutusvoittoja verotettiin, ellei tilalle ostettu samanarvoista tai aikaisempaa arvokkaampaa asuntoa kahden vuoden sisällä edellisen asunnon myynnistä. Lisäksi yli 55-vuotiaat olivat tietyin edellytyksin vapautettu omistusasunnon luovutusvoittoverotuksesta. Verouudistuksen myötä kyseisistä poikkeuksista luovuttiin ja alle 500 000 dollarin luovutusvoitot vapautettiin veroista asunnon myyjän iästä riippumatta. (Eerola 2015, Cunningham & Engelhardt 2008).

Cunningham ja Engelhardt (2008) ovat tutkineet luovutusvoittoveron uudistuksen vaikutuksia kotitalouksien liikkuvuuteen difference-in-differences –menetelmällä hieman alle ja hieman yli 55-vuotiaiden koe- ja kontrolliryhmissä. Verouudistuksella on ollut tutkimuksen mukaan merkittäviä vaikutuksia alle 55-vuotiaiden asunnonvaihtojen määrään. Alle 55-vuotiaiden muuttoalttius kasvoi tutkimuksen mukaan verouudistuksen myötä 22-31 %. Merkittävimmin muuttoalttius kasvoi osavaltioissa, joissa asuntojen hinnat myös nousivat eniten. Tutkimustuloksista voidaan päätellä, että omistusasunnon luovutusvoittojen verottamisen aiheuttamat lukitusvaikutukset ovat merkittäviä.

Shan (2011) on tutkinut luovutusvoittoveron uudistuksen vaikutuksia asuntokauppoihin vuosien 1982 ja 2008 välisellä aineistolla. Erityisesti edullisempia asuntoja, joiden luovutusvoitot ovat maksimissaan 500 000 dollaria, on myyty verouudistuksen jälkeen huomattavasti useammin; puolivuositain laskettu asuntojen myyntimäärä kasvoi noin 19-24 % verrattuna verouudistusta edeltävään tasoon. Sen sijaan merkittävää vaikutusta arvokkaampien asuntojen kauppoihin ei ole tutkimuksessa havaittu. Huomionarvoista tutkimuksessa on, että asuntokauppojen määrässä on havaittavissa selkeä nousu heti verouudistuksen jälkeen. Kolmen vuoden sisällä verouudistuksesta asuntokauppojen määrä kasvoi jopa 70-81 %. Myös tämä tulos viittaa siihen, että luovutusvoittovero aiheutti merkittäviä lukitusvaikutuksia ennen verouudistuksen voimaantuloa.

3.2. Verotuksen vaikutukset kotitalouksien sijoituskäyttäytymiseen

3.2.1. Omistusasunnon verotus suhteessa muihin sijoituksiin

Vuokra-asuntosijoitusten tuottoa verotetaan Suomessa samalla tavoin kuin muidenkin sijoituskohteiden tuottoa. Omistusasuntoon sidottua omaa pääomaa ja siitä saatavaa laskennallista tuottoa ei kuitenkaan veroteta, minkä vuoksi omistusasumisen verokohtelu on kevyempää suhteessa sijoitusasuntojen ja muiden sijoituskohteiden verokohteluun. Vuokranantajalla on kuitenkin mahdollisuus ainakin pitkällä aikavälillä siirtää vuokratulosta maksettava pääomatulovero osittain vuokralaiselle korkeamman vuokran muodossa. Näin pääomatuloverotus suosii omistusasumista vuokralla asumisen sijaan. (Eerola ym. 2014, Valtiovarainministeriö 2010).

Eerola ja Määttänen (2006) jakavat kotitalouden sijoitusvarallisuuden kahteen osaan, asuntovarallisuuteen ja muuhun sijoitusvarallisuuteen ja toteavat asuntovarallisuuden olevan Suomessa tasaisemmin jakautunutta kuin muu sijoitusvarallisuus. Vaikka asuntovarallisuus muodostaa suurin piirtein puolet kaikkien kotitalouksien varallisuudesta, suurimmalle osalle kotitalouksista asunto on suurin yksittäinen varallisuuserä ja täten huomattavasti suurempi osa kuin puolet varallisuudesta voi olla sidottuna asuntoon. Samanlainen tilanne on Suomen lisäksi tyypillinen myös muissa valtioissa, joissa omistusasujia on paljon. (Eerola & Määttänen 2006, Valtiovarainministeriö 2010).

Eerola ja Määttänen (2006) analysoivat yhdysvaltalaisen aineiston pohjalta, miten asuntovarallisuuden ja muun sijoitusvarallisuuden epätasainen jakautuminen ja epäsymmetrinen verokohtelu vaikuttavat kansantalouteen ohjatessaan resursseja pois tuotannollisesta toiminnasta ja ohjatessaan varallisuuden keskittymistä asuntovarallisuuteen. Tutkimuksessa tarkastellaan, miten verotuksen tasaisempi kohdentuminen vaikuttaisi erilaisiin kotitalouksiin. Mikäli asumisen verotusta kiristettäisiin ja samalla pääomatuloveroa kevennettäisiin, kiristäisi se erityisesti verorasitusta kotitalouksissa, joissa suurin osa omaisuudesta on kiinni asunnossa. Lisäksi verouudistus johtaisi korkeampaan palkkatasoon, mikä selittyy lisääntyneellä muun sijoituspääoman kertymisellä ja tilapäisellä nettokoron nousulla.

3.2.2. Asunto kotitalouden suurimpana yksittäisenä varallisuuseränä

Asuntoa voidaan pitää kotitaloudelle välttämättömänä kulutushyödykkeenä, mutta samalla se on useimmille kotitalouksille suurin yksittäinen varallisuuden ja sijoitusportfolion osa. Toisin kuin muut sijoituserät, kuten osakkeet ja joukkovelkakirjalainat, omistusasunto tarjoaa myös kulutushyötyjä. Asunnon hankkimisen taustalla voidaan täten nähdä olevan kaksi motiivia: sijoitus- ja kulutusmotiivi. Taloustieteellisessä tutkimuksessa on tarkasteltu, miten asunnon suuri osuus kotitalouden sijoitusportfoliosta vaikuttaa kotitalouksien sijoitussalkkujen rakenteeseen.

Henderson ja Ionnides (1983) ovat esittäneet ensimmäisen teoreettisen mallin, jonka mukaan asumispalveluiden arvostus vaikuttaa siihen, kuinka paljon kotitalous sijoittaa asuntovarallisuuteen. Tämä johtuu tutkijoiden mukaan siitä, ettei asunnonomistaja voi omistaa vain osaa asunnosta, jossa asuu. Mikäli asunnonomistajan asumiskulutuskysyntä on yhtä suuri tai suurempi kuin sijoituskysyntä, ei kulutus- ja sijoituspäätöstä voida enää erottaa toisistaan. Brueckner (1997) on jatkanut Hendersonin ja Ionnidesin mallia yhdistämällä sen koskemaan sijoitusvarallisuuden jakamista eri varallisuuskohteisiin. Hän osoittaa, että asumisen kulutuskysynnän ollessa yhtä suuri tai suurempi kuin sijoituskysyntä, omistusasujan sijoitussalkku ei ole enää hajautuksen näkökulmasta tehokas, vaan asumiseen investoidaan liikaa. Brueckner ei kuitenkaan pidä asunnonomistajia tämän vuoksi epärationaalisina, vaan ottaa huomioon, että asunnonomistajat sietävät tehottomasti hajautettuja sijoitussalkkuja, sillä asuntoinvestoinnin vähentäminen vaatisi tinkimistä asumispalveluiden kuluttamisesta. Toisin sanoen, omistusasujilla olisi mahdollisuus saada suurempi odotettu tuotto sijoituksistaan, mikäli he vähentäisivät investointejaan asuntoon. He ovat tähän kuitenkin haluttomia, sillä heidän asumisen kulutuskysyntänsä kannustaa runsaasti asuntoinvestointeihin.

Taloustieteellisessä tutkimuksessa on käsitelty paljon omistusasumisen lievempää verokohtelua verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Esimerkiksi Flavin ja Yamashita (2002) painottavat tutkimuksessaan, että asumisen lievempi verotus suhteessa muihin sijoituskohteisiin voi johtaa hitaampaan talouskasvuun, sillä se kannustaa kotitalouksia ostamaan suurempia asuntoja ja ottamaan suurempia asuntolainoja muiden sijoitusten kustannuksella. Omistusasunto on useilla kotitalouksilla suurin yksittäinen sijoituskohde ja varallisuusesine, mikä osaltaan estää kotitalouksia hajauttamasta sijoitusportfoliotaan optimaalisesti. Omistusasumisen verotukien voidaan siis nähdä kannustavan kotitalouksia riskipitoisten sijoitusportfolioiden muodostamiseen, sillä sijoituksiin lukeutuu lähinnä lainarahoitettu riskillinen asuntopääoma. Tämän voidaan nähdä vähentävän kotitalouksien halukkuutta riskien ottamiseen rahoitusmarkkinoilla muiden sijoitusten muodossa. Flavinin ja Yamashitan (2002) mukaan omistusasujien optimaaliseen sijoitusportfolioon vaikuttaa paljon asuntolainan ja asunnon arvon välinen suhde.

Mitä enemmän kotitaloudella on asuntolainaa suhteessa asunnon arvoon, sitä vähemmän riskiä rahoitusmarkkinoilla on kannattavaa ottaa.

Saarimaa (2008) on tarkastellut suomalaisella aineistolla omistusasumisen ja sijoitusvalintojen välisiä kytköksiä. Tutkimus pyrkii selvittämään, miten omistusasuntoon sijoittaminen vaikuttaa omistusasujan sijoitusten valintaan ja miten omistusasuminen vaikuttaa kotitalouksien osakkeiden omistukseen. Tulokset osoittavat, että velkaantumisasasteella ja asuntoinvestoinneilla on selvä negatiivinen vaikutus kotitalouksien todennäköisyyteen omistaa osakkeita. Mitä arvokkaampi asunto ja mitä enemmän kotitaloudella on asuntolainaa suhteessa kotitalouden nettovarallisuuteen, sitä vähemmän kotitaloudella on muuta sijoitusvarallisuutta. Tutkimustuloksista on pääteltävissä, että joillakin kotitalouksilla ei ole mahdollisuutta sijoittaa osakkeisiin yksinkertaisesti siitä syystä, ettei niillä ole varaa siihen. Osalla kotitalouksista lähes koko omaisuus voi olla kiinni asumisessa. Lisäksi vähemmän vauraat kotitaloudet voivat olla haluttomia sijoittamaan, sillä heillä ei välttämättä ole mahdollisuutta hajauttaa sijoituksiaan tehokkaasti. Kaiken kaikkiaan vaikuttaa kuitenkin siltä, että asumisella on vain pieni vaikutus sijoitettujen varojen osuuteen.

Asumiseen ja muiden sijoituskohteiden välinen vertailu on kaiken kaikkiaan hankalaa useammasta syystä. Ensinnäkin, ei vallitse yksimielisyyttä siitä, mikä olisi relevantti sijoituskohteeseen, johon asuntosijoituksen tuoton verotusta voisi verrata. Toisekseen ei ole taloustieteellistä yksimielisyyttä siitä, että asumista ja muita sijoituskohteita tulisi verottaa keskenään samalla tavalla. Syynä tähän on se, ettei asunto ole omistajalleen ainoastaan sijoituskohteeseen, vaan samanaikaisesti se on myös kestokulutushyödyke. Kotitalouksien preferenssien tulisi siis vaikuttaa asumisen verokohteluun. (Valtiovarainministeriö 2010).

3.3. Kotitalouksien käyttäytymisestä johtuvat kansantaloudelliset vaikutukset

Edellä on tarkasteltu käyttäytymisvaikutuksia, joita omistusasumista suosiva verokohtelu aiheuttaa. Niin asunnon luovutusvoittoverotuksen aiheuttamalla lukitusvaikutuksilla kuin asuntosijoittamiseen muiden säästämiskohteiden sijaan ohjaavalla verotuksella voidaan nähdä olevan myös laajempia kansantaloudellisia vaikutuksia. Lukitusvaikutusten aiheuttamien hyvinvointitappioiden lisäksi verotus kannustaa lisäämään erityisesti omistusasujien asumispalveluiden kulutusta, minkä voidaan nähdä johtavan hyvinvointitappioihin, joita ei syntyisi samalla tavoin neutraalin verotuksen oloissa. Laidlerin (1969) nähdään olevan ensimmäinen, joka on laskenut kyseisiä hyvinvointitappion aiheuttamia kustannuksia ja saaneen tulokseksi, että omistusasumisen suosiminen aiheuttaa hyvinvointitappiota alle 0,5 % bruttokansantuotteesta. Myöhemmin esimerkiksi Skinner (1996) on kuitenkin saanut vastaavaksi tulokseksi yli 2 % bruttokansantuotteesta. (Englund 2003).

Asumisen verojen ja verotukien voidaan todeta vaikuttavan niin yksityiseen kulutukseen, säästöihin, pääoman kertymiseen, riskien jakautumiseen kuin myös hyvinvoinnin jakautumiseen sukupolvien välillä. Englundin (2003) mukaan on aivan luonnollista, että asumisen verotuksella on kyseisenlaisia laajoja kansantaloudellisia vaikutuksia. Kuten edellisessä luvussa todettiin, asunto on useimmille kotitalouksille suurin yksittäinen varallisuuden ja sijoitusportfolion erä. Lisäksi asuntovarallisuus kattaa noin puolet kaikkien kotitalouksien varallisuudesta. Tästä seuraa, että asuntojen verotuksella on kotitalouksien käyttäytymistä laajempi vaikutus pääoman jakautumiseen, säästöihin ja talouskasvuun. Erityisesti nuorilla henkilöillä asunto saattaa muodostaa moninkertaisen osan kotitalouden nettovarallisuudesta, mikä tekee kotitalouden erittäin alttiiksi asuntojen hintojen heilahteluille. Omistusasumisen verotuksellinen suosiminen suhteessa vuokra-asumiseen on omiaan kannustamaan kotitalouksia ostamaan asunnon suurellakin velkavivulla. Omistusasumisen saattaminen tasavertaisemmaksi suhteessa vuokra-asumiseen, joko omistusasumisen verorasitusta kiristämällä tai vuokra-asumisen verorasitusta keventämällä, voisi hillitä kotitalouksien velkaantumista. (Englund 2003).

On myös esitetty, että mitä vähemmän neutraalia asumisen verotus on asunnon hallintamuodon suhteen, sitä herkemmin asuntojen hinnat reagoivat makrotalouden häiriöihin. Makroshokin ja asuntojen hintojen välisellä yhteydellä voi olla voimakkaita vaikutuksia talouteen, sillä asuntojen arvon lasku vaikuttaa voimakkaan negatiivisesti kotitalouksien kulutukseen. (Englund 2003). Myös Chatterjee ja Eyigungor (2015) päätyvät asuntojen hintojen romahtamista Yhdysvalloissa finanssikriisin aikana koskevassa tutkimuksessaan siihen lopputulemaan, että kriisi olisi ollut huomattavasti pienempi, mikäli asumisen verotus olisi ollut neutraalimpaa. Jos asuntolainakorkoja ei olisi saanut vähentää verotuksessa, olisi kotitaloudella ollut pienempi kannustin kasvattaa asumisen velkaosuuksia.

Vuokra- ja omistusasujien kohtaamat riskit asuntomarkkinoilla eroavat toisistaan osittain verotuksen vaikutuksesta. Asunnonomistaja joutuu kantamaan asuntoon liittyvän edellä mainitun hintariskin erityisesti lyhyellä aikavälillä sekä riskin veromuutoksien aikaansaamista asumiskustannusten muutoksista. Vuokralaisen riskeinä voidaan pitää riskiä vuokratason muutoksen tuomasta asumiskustannusten muutoksesta etenkin pitkällä aikavälillä. Asumiseen liittyvillä verotuilla on siis vaikutuksia laajemmin yhteiskunnan riskien jakautumiseen. Erityisesti omistusasumisen suosiminen verotuksen keinoin kannustaa nuoria ottamaan asuntomarkkinoilla suuria riskejä ostaessaan ensimmäistä omaa asuntoa. Nuorten asunnonomistajien keskimääräinen velkojen suhde nettovarallisuuteen on suuri useissa maissa, myös Suomessa. Tästä seuraa, että asumisen verotuksella voi olla kauaskantoisia vaikutuksia siihen, miten riskit jakautuvat sukupolvien välillä ja niiden yli. Erityisesti nuoret kotitaloudet, joilla on vain vähän omaa pääomaa, ovat alttiita asumisen lukitusvaikutukselle, etenkin jos asuntojen hinnat laskevat. Tällöin osa heidän pääomastaan ikään kuin pyyhkiytyy pois, mikä vaikeuttaa muuttamista. Vuokralaisilla vastaavaa riskiä ei ole, vaan he voivat vaihtaa asuntoa vapaammin. (Englund 2003).

4. Omistusasumisen verotukien vaikutukset tulonjakoon ja hyvinvointiin

Taloustieteellisessä kirjallisuudessa on käsitelty omistusasumisen verotukien - laskennallisen asuntotulon ja asuntolainakorkojen verovähennysoikeuden - aiheuttamia kielteisiä vaikutuksia. Seuraavaksi tarkastellaan omistusasumista suosivan verokohtelun tulonjakovaikutuksia pitkälti Suomen kannalta Saarimaan (2011) tutkimuksen pohjalta. Samalla esitellään Saarimaan tapa laskea asuntotulon verottomuudesta johtuvan verotuen suuruus. Kappaleen lopussa tarkastellaan omistusasumisen verotuksellisen tukemisen aiheuttamia hyvinvointi- ja tulonjakovaikutuksia yksittäisten ihmisten elinkaaren näkökulmasta pohjautuen Gervaisin (2002) tutkimukseen aiheesta.

4.1. Omistusasujan saaman verotuen laskeminen

Saarimaa (2011) on tutkinut omistusasumisen verokohtelun tulonjakovaikutuksia Suomessa Tilastokeskuksen vuoden 2004 aineiston pohjalta. Tutkimuksessa omistusasujien todellista verokohtelua verrataan tilanteeseen, jossa omistusasujia verotettaisiin kuten vuokranantajia. Vertailussa selviää, kuinka paljon enemmän omistusasujan tulisi maksaa veroja, mikäli häntä verotettaisiin samalla tavoin kuin vastaavan kaltaisen asunnon omistavaa vuokranantajaa. Vertailussa syntyvä erotus määritellään tutkimuksessa omistusasujan laskennalliseksi asuntotuloksi. Tämä laskennallinen asuntotulo arvioidaan Saarimaan tutkimuksessa markkinavuokriin perustuvan hedonistisen regressiomallin avulla.

Verotuki saadaan laskettua vertailemalla nettotuloa, jonka vuokranantaja ja asunnon omaan käyttöön ostanut saavat hankkiessaan samankaltaiset asunnot. Vuokranantajan saama vuotuinen veronjälkeinen nettotuotto voidaan laskea kaavalla 1:

$$I_L = (1 - t) \left(\frac{R}{V} - d - \tau - i \frac{M}{V} + g \right) V \quad (1)$$

Kaavassa 1:

V = asunnon arvo

t = pääomatuloveroaste

R = bruttovuokra

d = arvonalennukset, huolto- ja kunnossapito- ja muut kulut

τ = kiinteistöveroprosentti

i = nimelliskorko

M = asuntoinvestointiin otetun lainan arvo

g = myyntivoitot tai -tappiot.

Vastaavasti omistusasujan veronjälkeinen nettotuotto saadaan kaavasta 2:

$$I_O = \left(\frac{R}{V} - d - \tau - (1 - t) i \frac{M}{V} + g \right) V \quad (2)$$

Tällöin nettotuottojen erotus saadaan laskettua kaavalla 3:

$$I_O - I_L = tV \left(\frac{R}{V} - d - \tau \right) + tVg \quad (3)$$

Mikäli verotus olisi neutraalia asunnon hallintamuodon suhteen, tulisi kaavan kolme erotuksen $I_O - I_L$ olla nolla, jolloin omistusasujan ja vuokranantajan nettotuotot olisivat yhtä suuret. Saarimaan (2011) mukaan verotus olisi mahdollista saada neutraaliksi kolmella eri tavalla. Ensimmäisenä vaihtoehtona voidaan pitää asunnonomistajien laskennallisen asuntotulon ja luovutusvoittojen verottamista sekä samanaikaista asuntolainan korkojen ja muiden kustannusten vähentämisen sallimista verotuksessa. Toisena vaihtoehtona on poistaa vuokranantajilta vuokratuottojen ja luovutusvoittojen verot ja samalla poistaa sekä vuokranantajilta että asunnon omistajilta kaikki verovähennysoikeudet. Kolmantena vaihtoehtona on myös poistaa vuokranantajilta

vuokratuottojen ja luovutusvoittojen verot, mutta samalla sallia vuokranantajille sijoitusasuntoa varten otetun lainan korkovähennys. Kaksi jälkimmäistä vaihtoehtoa tekisivätkin verotuksesta neutraalia asunnon omistajien ja vuokranantajien välillä, mutta ensimmäinen vaihtoehtoista on ainoa, jossa myös verotetaan asumista ja muita sijoitusmuotoja keskenään samalla tavoin.

Asuntotulon määrä arvioidaan Saarimaan (2011) tutkimuksessa markkinavuokriin perustuvan hedonistisen regressiomallin avulla (kaava 4):

$$R_{ij} = a + x'_i\beta + z'_j\delta + y'_i\gamma + \varepsilon_{ij} \quad (4)$$

Kaavassa 4:

R_{ij} = kuukausittainen vuokra asunnossa i alueella j .

x = asunnon ominaisuuksien (koko, ikä) vektori

z = dummy-muuttujien vektori, joka ilmaisee alueellisia asuntomarkkinoita ja sijaintia

y = kotitalouden ominaisuuksien vektori, joka määrittelee naapuruston laatua

ε = virhetermi

Saarimaa (2011) ottaa siis huomioon laskennallisen asuntotulon määrää arvioidessaan selittävinä muuttujina asunnon erilaiset ominaisuudet, kuten koon ja iän. Lisäksi regressiomallissa huomioidaan selittäjinä asuntomarkkinoiden keskeiset erityispiirteet: asunnon arvon riippuvuus sijainnista, asunnon pysyvyys samassa paikassa sekä naapuruston ja lähipalveluiden vaikutukset asunnon viihtyvyyteen.

4.2. Asuntotulon suuruusluokka

Saarimaan (2011) tutkimuksen mukaan asunnonomistajien yhteensä saama asuntotulo vuonna 2004 oli noin 5,9 miljardia euroa. Suomessa asuntotulo muodostaa noin 9,7 % asunnon omistavien kotitalouksien ja noin 7,7 % kaikkien kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. Tutkimuksen tulokset ovat samankaltaisia muun muassa Frickin ja Grabkan (2003) tutkimustulosten kanssa. Frick ja Grabka ovat tutkineet laskennallisen asuntotulon vaikutuksia tulojen epätasaiseen jakautumiseen kolmen valtion, Ison-Britannian, Yhdysvaltojen ja entisen Länsi-Saksan välillä. He havaitsivat, että laskennallista asuntotuloa voidaan pitää huomattavana osuutena asunnonomistajien

käytettävissä olevien tulojen määrästä kaikissa kolmessa maassa. Heidän mukaan asuntotulo muodostaa noin 9 % Ison-Britannian, 7 % Yhdysvaltojen ja noin 3-4 % Länsi-Saksan kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista.

Frick ja Grabka (2003) huomauttavat kuitenkin, että laskennallisesta asuntotulosta saatavan verotuen suuruus riippuu huomattavan paljon empiirisessä tutkimuksessa käytetystä menetelmästä. Heidän Saksaa koskevassa tutkimuksessa vuodelta 2001 asuntotulon osuus käytettävissä olevista tuloista vaihtelee 2 ja 27 prosentin välillä. Suuria eroja laskentatuloksiin valtioiden välillä tulee Frickin ja Grabkan (2003) mukaan erilaisista asunnonomistajan kohtaamista kustannuksista kuten asuntolainan koroista, kiinteistöverosta ja asunnon ylläpitokustannuksista.

Saarimaan (2011) tulosten mukaan verotulot, jotka olisi vuonna 2004 saatu asuntotulosta verottamalla, olisivat olleet noin 2,05 miljardia euroa. Vertailun vuoksi Suomessa vuonna 2004 kerättiin veroja yhteensä 12,9 miljardia euroa ja mikäli asuntolainakorkoja ei olisi saanut vähentää verotuksessa samana vuonna, olisi valtio kerännyt sitä kautta veroja noin 370 miljoonaa euroa.

4.3. Asuntotulon aiheuttamat tulonjakovaikutukset

Laskennallisen asuntotulon suuruus kotitaloutta kohden on Saarimaan (2011) tutkimuksen perusteella keskimäärin 1289 euroa vuodessa. Tulodesiileittäin tarkasteltuna alimmassa tulodesiilissä tuki on 880 euroa ja ylimmässä 1700 euroa. Verotuesta kokonaisuudessaan 65 % kohdistuu suurituloisemmalle tulojakauman puoliskolle. Suurituloisemmat hyötyvät siis enemmän verotuesta, sillä he asuvat keskimäärin kalliimmissa asunnoissa. Toisaalta pienituloisten saama verotuki on selvästi suurempi rahatuloihin suhteutettuna.

Frickin ja Grabkan (2003) mukaan omistusasujat, joilla ei ole asuntolainaa maksettavana, hyötyvät laskennallisesta asuntotulosta huomattavasti, kun taas asuntolainaa maksavien hyöty on verrattain pieni. Esimerkiksi Isossa-Britanniassa ja Yhdysvalloissa laskennallinen asuntotulo muodostaa noin 7-9 % kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista, mikäli

kotitaloudella on asuntolainaa. Omistusasujilla, joilla asuntolainaa ei ole, asuntotulo on noin 16-22 % käytettävissä olevista tuloista. Koska vanhemmat ihmiset omistavat asunnon kokonaan nuoria todennäköisemmin, hyödyttää laskennallinen asuntotulo erityisesti iäkkäämpiä henkilöitä, sillä asuntolainan korot eivät enää pienennä saatua asuntotuloa. Muun muassa Hendershott ja Pryce (2006) huomauttavatkin, että asuntolainan korkovähennysten salliminen voidaan nähdä keinona laajentaa asuntotulon tuomaa verotukea myös kotitalouksille, joilla on asuntolainaa.

Tulonjakoa tarkastellessaan Saarimaa (2011) nostaa merkittäväksi seikaksi sen, millä tavoin laskennallisella asuntotulolla kerätyt lisäverotulot kannattaisi palauttaa kotitalouksille. Tutkimus antaa kaksi verokertymän suhteen neutraalia vaihtoehtoa; joko lisäverotulot voitaisiin palauttaa yhtä suurena könttäsummatulonsiirtona, jolloin kukin kotitalous saisi 507 euroa vuodessa tai pääomatuloverotusta voitaisiin alentaa siten, että kokonaisverokertymä pysyisi muuttumattomana. Saarimaa (2011) käyttää kotitalouksien välisten tuloerojen kuvaamiseen Gini-kerrointa. Gini-kerroin on laajasti käytössä oleva tulonjaon epätasaisuutta kuvaava indikaattori, jolla tulojen hajonnan laajuus saa lukuarvon 0 ja 100 välillä. Ensimmäisellä vaihtoehdolla tuloeroja saataisiin hieman pienenemään Gini-kertoimen laskiessa 0,5 prosenttiyksikköä, mutta toisella vaihtoehdolla tuloerot puolestaan kasvaisivat selvästi Gini-kertoimen kasvaessa 0,8 prosenttiyksikköä, sillä pääomatuloveron alentaminen hyödyttää enemmän suurituloisia kotitalouksia. (Saarimaa 2011, Valtiovarainministeriö 2010).

Gervais (2002) toteaa kuitenkin, että pitkällä aikavälillä asuntotulon verottamisen tulonjakovaikutukset voivat jäädä pieniksi. Eerola ja Määttänen (2006) ovat puolestaan osoittaneet, että asunnon omistavat kotitaloudet saattavat olla vastahakoisia äänestämään asuntotulon verotusta koskevien mahdollisten uudistuksen puolesta, sillä uudistuksen tehokkuus ilmenee vasta pitkällä aikavälillä ja negatiiviset lyhyen aikavälin vaikutukset vaikuttavat pitkän aikavälin positiivisia vaikutuksia enemmän asunnonomistajien päätöksenteossa.

4.4. Tulonjako- ja hyvinvointivaikutukset yksilöiden elinkaaren näkökulmasta

Gervaisin (2002) tutkimus keskittyy erityisesti asumisen verotukien vaikutuksiin yksilöiden elinkaaren näkökulmasta. Tutkimus on tehty yhdysvaltalaisella aineistolla, mutta tulokset ovat sovellettavissa myös Suomen tilanteeseen, sillä tutkimuksen painopisteet kohdistuvat laskennallisen asuntotulon verottomuuteen sekä asuntolainakorkojen verovähennysoikeuteen. Kuten Saarimaa (2011), myös Gervais tutkii vääristymiä, joita asuntojen kevyempi verokohtelu muihin sijoitusmuotoihin nähden aiheuttaa. Lisäksi Gervais arvioi määrällisesti verotukien vaikutusta pääomakannan koostumukseen ja estimoi sen pitkän aikavälin hyvinvointi- ja tulonjakovaikutuksia.

Gervaisin (2002) mukaan verotuet kannustavat kotitalouksia omistamaan asunnon vuokraamisen sijasta. Mikäli säästöjä on kertynyt riittävästi asunnon ostoa varten, preferoivat ihmiset tutkimuksen mukaan asunnon omistamista vuokraamisen sijaan, niin kauan kuin laskennallista asuntotuloa verotetaan kevyemmin kuin muita pääomatuloja. Lisäksi verotuet voivat kannustaa kotitalouksia ostamaan tarpeisiinsa nähden liian suuria asuntoja, sillä suuremmasta asunnosta saatava verotulo on isompi kuin pienemmästä asunnosta saatava. Asuntolainakorkojen vähennysoikeus vaikuttaa puolestaan siihen, miten asunnon ostaminen rahoitetaan: oma pääoma nousee selvästi suositummaksi rahoitusmuodoksi, mikäli asuntolainakorot eivät ole täysin verovähennyskelpoisia.

Gervais (2002) tutkii erikseen, millaisia vaikutuksia joko laskennallisen asuntotulon verottamisella pääomatuloveroprosenttia vastaavalla veroprosentilla tai asuntolainakorkojen verovähennysoikeuden poistamisella olisi. Tutkimuksen tulosten mukaan kaikkien tulotasojen edustajille olisi kannattavampaa, mikäli laskennallista asuntotuloa verotettaisiin tai jos asuntolainakorkoja ei saisi vähentää verotuksessa, sillä tällöin voitaisiin saavuttaa merkittäviä hyvinvointivaikutuksia pitkällä aikavälillä. Verovähennysoikeuden poistaminen saisi tulosten perusteella aikaan vuokra-asumisen suosion kasvun omistusasumisen suosion laskiessa 4,2 prosenttiyksikköä. Asuntolainakorkojen vähennyskelpoisuuden poistamisen tulonjakovaikutukset olisivat kuitenkin pieniä ja esimerkiksi Gini-kerroin laskisi alle 1 %. Vaikutukset jäisivät yksilön

kannalta pieniksi kahdesta syystä. Ensinnäkin asuntolainojen verovähennysoikeus on hyvin pienessä osassa yksilön kokonaisveroihin nähden. Toiseksi vähennysoikeuden poistaminen vaikuttaisi enemmän asunnon omistamisen alkuvaiheessa, kun suurempi osa asunnosta on rahoitettu lainarahalla.

Laskennallisen asuntotulon verottamisella tulonjakovaikutukset olisivat myös pieniä, mutta kuitenkin hieman suurempia verrattuna asuntolainakorkojen verovähennysoikeuteen: Gini-kerroin kasvaisi 2,2 %. Gervaisin (2002) mukaan yhdistämällä asuntotulon tulonjakovaikutukset hyvinvointituloksiin, voidaan päätellä, että jokaisen tuloluokan edustaja eläisi mieluummin siten, että laskennallista asuntotuloa verotettaisiin kuten muidenkin varallisuuskohteiden tuottoa. Tätä Gervais perustelee elinkaarinäkökulman kautta. Suurin osa ihmisistä on suhteellisesti köyhempiä nuorina, mutta heidän tulonsa kasvavat ajan myötä. Omistusasumisen suosiminen verotuksen keinoin kannustaa nuoria säästämään ja investoimaan asuntoon liikaa. Laskennallista asuntotuloa verottamalla verotus saataisiin neutraaliksi hallintamuotojen suhteen, jolloin tällaista kannustinta ei enää olisi, ja yksilöiden kulutusprofiili muuttuisi tasaisemmaksi läpi elämän. Asuntotulon verotus siis mahdollistaisi suuremman kulutuksen nuorena ja tasaisi kulutusmahdollisuuksien eroja nuorten ja iäkkäämpien ihmisten välillä.

Vaikka Gervais (2002) osoittaakin, että asuntotulon verotuksella voitaisiin saavuttaa merkittäviä tehokkuusetuja, hän ei ota kantaa siihen, millainen omistusasumisen optimaalinen verokohtelu voisi olla. Eerola ja Määttänen (2013) ovat tarkastelleet kysymystä, tulisiko asuntopääomaa verottaa kuten muita pääomamuotoja tai tulisiko laskennallista asuntotuloa verottaa samalla verokannalla kuin pääomatuloveroa. Eerola ja Määttänen (2013) huomioivat asumisen roolin sekä kulutushyödykkeenä että sijoitushyödykkeenä. Heidän mukaansa asumista ei veroteta samoin kuin muuta sijoituspääomaa siksi, että asumiseen liittyy vahvasti kuluttajien hyötyfunktio. Tutkimustulokset viittaavat siihen, että optimaalinen asuntopääoman verokohtelu on varsin herkkä kotitalouksien mieltymyksille asumisen, asumiseen liittymättömän kulutuksen ja vapaa-ajan välillä. Tämä tarkoittaa sitä, että optimaalinen verokanta laskennalliselle asuntotulolle voi poiketa merkittävästi optimaalisesta verokannasta muulle sijoituspääomalle.

5. Johtopäätökset

5.1. Tutkielman tulokset ja tulosten perusteella tehtävät suositukset

Tässä tutkielmassa on tarkasteltu vuokra- ja omistusasumista sekä kyseisten asumismuotojen suhteen eriävää verotusta Suomessa. Tutkielma esittelee omistusasumista suosivan verokohtelun vaikutuksia kotitalouksien käyttäytymiseen ja tulonjakoon sekä laajemmin hyvinvointiin. Tutkielma pohjautuu kirjallisuuteen aiheesta ja seuraavaksi tutkimustuloksia analysoidaan Suomen verojärjestelmän kannalta.

Kirjallisuuden perusteella omistusasumista on suosittu verotuksessa jo pitkään suhteessa vuokra-asumiseen. Omistusasumista suosivaa verokohtelua on perusteltu muun muassa sillä, että se ohjaa kotitalouksia säästämään. Yhtenä hyvän verojärjestelmän tärkeänä periaatteena pidetään kuitenkin sitä, ettei verotus ohjaisi tarpeettomasti kotitalouksien käyttäytymistä. Tästä periaatteesta poikkeamiselle annetaan asumisen verotuksessa yleensä kaksi eri perustetta, tulojen uudelleenjakaminen tai ulkoisvaikutusten korjaaminen. (VATT-työryhmä 2013).

Yhtenä verotuksen periaatteena voidaan pitää sitä, että verotus pyrkii tasaamaan tuloeroja. Tuloeroja tasatessa verotuen tulisi kohdistua lähinnä pienituloisille. Kirjallisuuden perusteella omistusasumisen kevyemmällä verokohtelulla on juuri päinvastainen vaikutus: esimerkiksi Suomessa asuntotulon verottomuudesta johtuvasta verotuesta 65 % kohdistuu suurituloisemmalle tulojakauman puoliskolle. Suurituloisemmat hyötävät siis määrällisesti enemmän verotuesta, vaikkakin pienituloisten saama verotuki on selvästi suurempi rahatuloihin suhteutettuna. (Saarimaa 2011).

Toisena omistusasumisen verokohtelun suosimisen syynä on pidetty omistusasumisen tuottamia positiivisia ulkoisvaikutuksia. Omistusasujien nähdään olevan vuokra-asujia kiinnostuneempia kehittämään asuinalueensa viihtyvyyttä ja palveluita, mikä lisää alueen asukkaiden hyvinvointia. Omistusasumisen positiivisten ulkoisvaikutusten tarkastelu on kuitenkin sivuutettu tässä tutkielmassa, sillä taloustieteen empiirisissä tutkimuksissa ei ole pystytty todistamaan, johtuvatko erot vuokra- ja omistusasujien käyttäytymisessä

nimenomaan omistusasumisesta vai vaikuttaako taustalla se, että omistusasujiksi valikoituvat ihmiset ovat erilaisia vuokralaisiin verrattuna. (Eerola 2015, VATT-työryhmä 2013).

Tämän tutkielman ja myös muiden aiheesta tehtyjen katsausten perusteella voidaan todeta, että omistusasumista tulisi verottaa kuten vuokra-asumista tai muita sijoituskohteita. Suomessa vastaava johtopäätös on tehty muun muassa valtiovarainministeriön kehittämistyöryhmässä ja ympäristöministeriölle Valtion taloudellisessa tutkimuskeskuksessa tehdyssä katsauksessa. Myöskään Ison-Britannian verojärjestelmää laajasti tarkastelevasta Mirrlees Review:sta ei löydy perusteita asumisen erilaiselle verokohtelulle. (Eerola ym. 2014, Mirrlees ym. 2011, Valtiovarainministeriö 2010).

Verotuksen saattamiseksi neutraalimmaksi asumisen hallintamuotojen suhteen, on Valtiovarainministeriön (2010) verotuksen kehittämistyöryhmän yksi verouudistusvaihtoehto ollut vuokra- ja omistusasunnon myynnistä saatujen luovutusvoittojen verotuksen samankaltaistaminen. Tämä voidaan saada aikaan joko vapauttamalla vuokra-asunnot luovutusvoittoverotuksesta tai verottamalla omistusasunnoista saatavaa luovutusvoittoa myös kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen määräajan jälkeen. Mikäli vuokra-asuntojen luovutusvoittoverotuksesta luovuttaisiin, muuttuisi kaiken asuntovarallisuuden arvonnousun kohtelu verotuksessa kevyemmäksi kuin muun varallisuuden arvonnousun kohtelu. Jos puolestaan omistusasunnosta saatavaa luovutusvoittoa ryhdyttäisiin verottamaan, johtaisi se kirjallisuuden perusteella voimakkaaseen lukitusvaikutukseen. Tämä aiheuttaisi hyvinvointitappiota, sillä pääomat eivät kohdentuisi tehokkaasti. Luovutusvoittoverotusta ei siis kannata uudistaa niin, että omaan asuntoon liittyvät huojennukset poistetaan. (Eerola 2015, Valtiovarainministeriö 2010).

Toinen Valtiovarainministeriön (2010) verouudistusvaihtoehto koskee omistusasujan laskennallisen asuntotulon verottamista. Asuntotulon verottamisella on osoitettu olevan laajoja positiivisia vaikutuksia tulonjakoon ja hyvinvointiin liittyen. Asuntotulon voidaan nähdä teoriassa olevan melko suoraviivainen tapa saattaa vuokra- ja omistusasumisen verokohtelu neutraaliksi. Laskennallisen asuntotulon määrittäminen oikein on kuitenkin suuri haaste, sillä asunnot ovat tyypiltään ja ominaisuuksiltaan huomattavan erilaisia

keskenään. Eerola ja Määttä (2006) ovat osoittaneet, että asunnonomistajat saattavat olla vastahakoisia äänestämään asuntotulon verotusta koskevien mahdollisten uudistuksen puolesta ja sama vastustus näkyy myös julkisessa keskustelussa aiheesta (ks. esim. Helsingin Sanomat 3.3.2010, Taloussanomat 14.1.2015). Toistaiseksi ei ole myöskään saavutettu yksimielisyyttä siitä, tulisiko asumista ja muita sijoituskohteita verottaa samalla tavalla keskenään tai millainen omistusasumisen optimaalisen verokohtelun tulisi olla. Tämä johtuu siitä, ettei asunto ole omistajilleen ainoastaan sijoituskohde, vaan myös kestokulutushyödyke. Asuntopääoman optimaalisen verokohtelun tulisi siis riippua kotitalouksien preferensseistä ja siksi verokohtelun voidaan nähdä olevan varsin herkkä kotitalouksien mieltymyksille asumisen, asumiseen liittymättömän kulutuksen ja vapaa-ajan välillä. Tämä tarkoittaa sitä, että optimaalinen verokanta laskennalliselle asuntotulolle voi poiketa merkittävästi optimaalisesta verokannasta muulle sijoituspääomalle, mikäli laskennallista asuntotuloa päätetään ryhtyä verottamaan.

5.2. Ehdotuksia tutkielman täydentämiseksi

Tutkielma keskittyy asuntomarkkinoiden toimintaan verotuksen näkökulmasta, mutta asuntomarkkinoiden toimintaa ohjataan Suomessa verotuksen lisäksi esimerkiksi erilaisilla suorilla asumistuilla. Eri asumistukien, kuten yleisen asumistuen, taloudellisia vaikutuksia olisi kiinnostavaa verrata jatkossa omistusasujia suosivan verokohtelun vaikutuksiin.

Asuntolainojen korkovähennysoikeuden rajaamisella on jo saatu vuokra- ja omistusasumisen verokohtelua samankaltaisemmaksi keskenään niiden kotitalouksien osalta, jotka rahoittavat asuntoaan asuntolainalla (Valtiovarainministeriö 2010). Tästä syystä tutkielmassa on jätetty asuntolainakorkojen vähennysoikeuden tarkastelu vähäiseksi. Tutkimuksen täydentämiseksi voisi olla kiinnostavaa selvittää, millaisia vaikutuksia korkovähennysoikeuden rajaamisella on tulevaisuudessa etenkin pitkällä aikavälillä. Nykyisten alhaisten asuntolainakorkojen oloissa korkovähennyksen rajoittamisen vaikutukset asumismenoihin jäävät vielä pieniksi, mutta pitkällä aikavälillä vaikutukset voivat muuttua suuremmiksi, mikäli korkotaso nousee nykyisestä.

Lähteet

- Antikainen, J.; Laakso, S.; Lönnqvist, H.; Pyykkönen, S. & Soininvaara, I. (2017). Asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017. Helsinki.
- Auerbach, A. J. & Bradford, D. F. (2004). Generalized Cash-Flow Taxation. *Journal of Public Economics*. 88(5), 957–980.
- Brueckner, J.K. (1997). Consumption and Investment Motives and the Portfolio Choices of Homeowners. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 15(2), 159–180.
- Chatterjee, S. & Eyigungor, B. (2015). A Quantitative Analysis of the U.S. Housing and Mortgage Markets and the Foreclosure Crisis. *Review of Economic Dynamics* 18(2), 165–184.
- Cunningham, C.R. & Engelhardt, G.V. (2008). Housing Capital-Gains Taxation and Homeowner Mobility: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997. *Journal of Urban Economics* 63(3), 803–815.
- Eerola, E. (2015). Luovutusvoittoverotus – taloudellisia näkökohtia ja maiden välistä vertailua. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. VATT Muistiot 44. Helsinki.
- Eerola, E. & Määttänen, N. (2006). On the Political Economy of Housing's Tax Status. *The B.E. Journal of Macroeconomics* 6(2), 1–30.
- Eerola, E. & Määttänen, N. (2013). The Optimal Tax Treatment of Housing Capital in the Neoclassical Growth Model. *Journal of Public Economic Theory* 15(6), 912–938.
- Eerola, E.; Lyytikäinen, T. & Saarimaa, T. (2014). Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Helsinki.
- Englund, P. (2003). Taxing Residential Housing Capital, *Urban Studies*, 40(5–6), 937–952.
- Flavin, M. & Yamashita, T. (2002). Owner-occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio. *The American Economic Review* 92(1), 345–362.
- Frick, J. R. & Grabka, M. M. (2003). Imputed Rent and Income Inequality: a Decomposition Analysis for Great Britain, West Germany and the U.S., *Review of Income and Wealth*, 49(4), 513–536.
- Gervais, M. (2002). Housing Taxation and Capital Accumulation. *Journal of Monetary Economics* 49(7), 1461–1489.
- Helsingin Sanomat (3.3.2010). Omistusasunnossa asumista ehdotetaan verotettavaksi. Saatavilla: <https://www.hs.fi/talous/art-2000004715733.html>. Viitattu 24.11.2017.

- Hendershott, P. H. & Pryce, G. (2006). The Sensitivity of Homeowner Leverage to the Deductibility of Home Mortgage Interest, *Journal of Urban Economics* 60(1), 50–68.
- Henderson, J. V. & Ioannides Y. M. (1983). A Model of Housing Tenure Choice. *American Economic Review* 73(1), 98–113.
- Kiinteistöverolaki 654/1992. Annettu Helsingissä 20.7.1992.
- Laakso, S. & Loikkanen, H. A. (2004). Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Gaudeamus. Helsinki.
- Mirrlees, J.; Adam, S.; Besley, T.; Blundell, R.; Bond, S.; Chote, R.; Gammie, M; Johnson, P.; Myles, G. & Porteba J.M. (2011). Tax by design: The Mirrlees Review. The Taxation of Land and Property. Institute for Fiscal Studies. Oxford University Press. 368–405.
- Määttänen, N. (2009). Asumisen verotuksesta, kirjassa Kohti parempaa verotusta – Eväitä verokeskusteluun. ETLA. Taloustieto. Helsinki.
- Saarimaa, T. (2008). Owner-occupied Housing and Demand for Risky Financial Assets: Some Finnish Evidence, *Finnish Economic Papers* 20(1), 22–38.
- Saarimaa, T. (2011). Imputed Rental Income, Taxation and Income Distribution in Finland, *Urban Studies* 48(8), 1695–1714.
- Shan, H. (2011), The Effect of Capital Gains Taxation on Home Sales: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997, *Journal of Public Economics* 95(1-2), 177–188.
- Skinner, J. (1996). The Dynamic Efficiency Cost of Not Taxing Housing. *Journal of Public Economics* 59(3), 397–417.
- Suomen virallinen tilasto (2015). Kotitalouksien varallisuus. Oma asunto keskeisin kotitalouksien varallisuuserä.
Saataavilla: http://www.stat.fi/til/vtutk/2013/vtutk_2013_2015-04-01_kat_002_fi.html. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 15.11.2017.
- Taloussanomat (14.1.2015). Tässäkö on asuntoverotuksen suurin tabu? Tuonut uhkauksia. Saataavilla: <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000001862303.html>. Viitattu 24.11.2017.
- Tilastokeskus (2017). Asuntotulo.
Saataavilla: <http://www.tilastokeskus.fi/meta/kas/asuntotulo.html>. Viitattu 2.12.2017.
- Tuloverolaki 1535/1992. Annettu Helsingissä 30.12.1992.

Valtiovarainministeriö (2010). Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti, Valtiovarainministeriön julkaisuja 51/2010. Helsinki.

Varainsiirtoverolaki 931/1996. Annettu Helsingissä 29.11.1996.

VATT – työryhmä (2013). Hyvän veropolitiikan periaatteet. VATT analyysi. Julkaisut 63. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Edita Prima Oy. Helsinki.

Verohallinto (2017). Asuntolainan korkovähennys.

Saatavilla: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/ilmoita_itse_nama_vahennykse/asuntolainan_korkovahennys/.

Viitattu 6.10.2017.

Ympäristöministeriö (2015). Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus, Ympäristöministeriön raportteja 4/2015. Helsinki.